

**CAMBIOS SUSTANCIALES PROPUESTOS Y
ACLARACIONES SOBRE LA ENMIENDA No. 1 DEL PLAN
DE ACCIÓN
PARA FY 2006 CDBG FONDOS DE RECUPERACIÓN DE
DESASTRES
7 de agosto de 2006**



**División de la Administración
Oficina de Desarrollo Comunitario
Unidad de Recuperación de Desastres**

Suzie Elkins – Directora Ejecutiva

**P.O. Box 94095
Baton Rouge, LA 70804**

**Tel: (225)219-9600
Fax: (225)219-9655**

www.doa.louisiana.gov/cdbg/cdbg.htm



**Autoridad de Recuperación de
Louisiana**

**525 Florida Street
2nd Floor**

Baton Rouge, LA 70801-1732

**225.382.5502 voice
225.338.5364 fax**

<http://lra.louisiana.gov/>

TABLA DE CONTENIDOS

1. Introducción	3
2. Ayuda a los Propietarios	7
3. Anexo 2	18

1. Introducción

El Huracán Katrina marcó al estado de Louisiana el 29 de agosto de 2005 y Rita lo hizo el 24 de Septiembre de 2005. Fueron el segundo y tercer huracán de categoría 5 de la temporada de huracanes de 2005. Las tormentas fueron mortales y costosas para las comunidades a lo largo del Golfo y particularmente destructivas en Louisiana. Más de 1,100 personas perdieron la vida en Louisiana; aproximadamente 18,000 negocios fueron destruidos, las calles, las escuelas, las instalaciones públicas, los servicios médicos fueron arrastrados y miles de personas fueron trasladadas.

Las tormentas destruyeron o dañaron gravemente una cantidad sin precedentes de propiedades.

- 123,000 hogares fueron destruidos o sufrieron un daño severo.
- 82,000 propiedades rentadas fueron destruidas o sufrieron un daño severo.
- Los costos de reparación del alojamiento se estiman a \$32 mil millones. Algunos, pero no todos, poseían un seguro.
- De las propiedades rentadas o propias que son ahora inhabitables, eran en una proporción sustancial ocupadas por personas de bajos ingresos.

El Congreso de Estados Unidos ha acordado fondos de recuperación en dos leyes públicas. La primera cantidad designada, PL 109-148 aportó \$11.5 mil millones a los estados de Mississippi, Louisiana, Alabama, Florida y Texas a través del Departamento de Estados Unidos de Alojamiento y Desarrollo Urbano del Programa de Subsidio en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG por sus siglas en inglés). Louisiana recibió \$6.2 mil millones de dichos fondos. La segunda cantidad designada, PL 109-234, aportó una cantidad adicional de \$4.2 mil millones en fondos CDBG a Louisiana.

La Gobernadora Kathleen Babineaux Blanco ha dado prioridad a la reconstrucción del alojamiento, a la rehabilitación de la infraestructura y al desarrollo económico para el uso primordial de las dos cantidades designadas. Los fondos de recuperación CDBG están disponibles para el Estado bajo la aprobación de el HUD de los Planes de Acción que describen cómo serán utilizados los fondos. La Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA por sus siglas en inglés) fue designada como la entidad encargada por la Gobernadora y la Legislatura de Louisiana con responsabilidad establecida por la ley para que desarrolle una política y los Planes de Acción requeridos. La Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana, agencia que administra el Programa anual de CDBG del Estado administrará el programa de recuperación CDBG.

Con el fin de promover una planificación a corto y largo plazo en el estado y a niveles locales que tengan un impacto en las decisiones de uso del territorio y que reflejen la necesidad de una administración sencilla de inundaciones y de crecimiento, el Estado, a través de la LRA, está dirigiendo esfuerzos para una planificación comunitaria en las parroquias más afectadas. Llamado *Louisiana Speak*, este esfuerzo es un proceso de planificación multifacética para desarrollar una visión sostenible y de largo plazo para Louisiana del Sur luego de la destrucción causada por los Huracanes Katrina y Rita.

Los planes desarrollados localmente a través de **Louisiana Speaks** serán apoyados por las subvenciones de CDBG. La reconstrucción de las comunidades será guiada por los planes derivados a través de *Louisiana Speaks* y otros esfuerzos de planificación local.

Esta Enmienda del Plan de Acción describe los Programas de Alojamiento de la *Ruta a Casa*, que consiste en 4 grupos de programas para la restauración del alojamiento de Louisiana y sus comunidades: *El Programa de Ayuda a los Propietarios*, *los Programas de Alojamiento de la Mano de Obra y Renta Asequible*, *los Programas de Alojamientos para los Sin Techo* y los Incentivos de Desarrollo. El propósito de esta Enmienda del Plan de Acción es de aclarar y actualizar las descripciones del programa de alojamiento anteriormente publicadas en la Enmienda del Plan de Acción del 6 de abril de 2006. Futuras Enmiendas del Plan de Acción describirán otros aspectos del programa de recuperación CDBG del Estado.

1.1 Objetivos de los Programas de *La Ruta a Casa*

Los Programas de Alojamiento de *la Ruta a Casa* tienen varios objetivos:

- Aportar una compensación a los propietarios por las pérdidas relacionadas con el Huracán Katrina y el Huracán Rita;
- Ayudar a restaurar el valor previo a la tormenta para los propietarios de viviendas que deseen regresar a Louisiana;
- Aportar oportunidades de alojamiento rentado asequible para los residentes desplazados; y
- Proveer un alojamiento para el regreso de la mano de obra.

Los Programas de Alojamiento de *la Ruta a Casa* alcanzarán sus objetivos asegurando, entre otras cosas, que:

- Los vecindarios sean reconstruidos según los planes dirigidos localmente y para reducir los riesgos en la reconstrucción;
- Los hogares son reconstruidos para asegurar la seguridad y una construcción más inteligente y respetar los códigos del Estado y las últimas indicaciones de FEMA disponible sobre las elevaciones aconsejadas de base contra inundaciones (ABFE por sus siglas en inglés)¹;
- Los vecindarios son reconstruidos para promover las comunidades de ingresos mixtos; y
- Los hogares con necesidades especiales como por ejemplo de adultos mayores y aquellos en los que habitan personas discapacitadas obtienen oportunidades de alojamiento.

¹ FEMA Elevaciones aconsejadas de base contra inundaciones son el primer paso en el desarrollo de nuevas elevaciones para inundaciones requeridas por el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones. Donde quiera que este documento se refiera a las elevaciones aconsejadas de base contra inundaciones, nos referimos a las reglamentaciones sobre las elevaciones contra inundaciones más recientes o a la guía de FEMA y el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

1.2 Base para las Recomendaciones

Los Programas de Alojamiento de *la Ruta a Casa* fueron diseñados en base a la mayor información disponible sobre las necesidades de alojamiento, costos de alojamiento, fondos públicos potenciales y la capacidad de los programas para apalancar recursos privados. La Enmienda del Plan de Acción describe los Programas de Alojamiento de la *Ruta a Casa* para que sean apoyados por los fondos otorgados bajo PL 109-148 del Subsidio en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG por sus siglas en inglés). Una Enmienda del Plan de Acción separada será preparada para describir los programas que serán apoyados con fondos otorgados por PL 109-234.

Sujeto a futuros reajustes de las indicaciones del programa y la estructura de operaciones, a continuación encontrará un estimado preliminar del subsidio del programa de fondos CDBG.

Figura 1
Presupuestos del Programa de *La Ruta a Casa*¹

ACTIVIDAD	Patrocinada en PL 109-148	Patrocinada en PL 109-234	Total de Fondos para el Alojamiento – PL 109-148 y PL 109-234
Ayuda a los propietarios- ocupantes	\$3,551,600,000	\$2,795,800,000	\$6,347,400,000
Apoyo a los sin techo y al alojamiento	\$25,900,000		\$25,900,000
Mano de obra y alojamiento de alquiler asequible	\$892,700,000	\$643,000,000	\$1,535,700,000
Creador de incentivos y refuerzo del código	\$32,100,000		\$32,100,000
Costos administrativos del Estado	\$79,700,000	\$41,200,000	\$120,900,000
Costos de alojamiento previamente aprobados en el Plan de Acción 1	\$18,000,000		\$18,000,000
TOTAL	\$4,600,000,000	\$3,480,000,000	\$8,080,000,000

Los fondos CDBG dirigidos a la mano de obra y al alojamiento de alquiler asequible complementarán un estimado de \$1.7 mil millones de la participación en el capital de inversión privada derivada de los Créditos del Impuesto del Alojamiento de Bajos Ingresos asignados a Louisiana a través de la legislación federal de la Zona de

¹ Los presupuestos pertenecen exclusivamente a los fondos del Programa de subsidio de mitigación de riesgo de FEMA que pueden ser gastados en alojamiento.

Oportunidad del Golfo. Además, el Estado complementará la Ayuda a los ocupantes propietarios con un estimado de \$1.17 mil millones en los fondos del Programa de subsidio de mitigación de riesgo relacionados con el alojamiento.

El daño de los Huracanes Katrina y Rita impactaron de forma desproporcionada a las familias con ingresos moderados a bajos. Es así que el HUD requiere que al menos cincuenta por ciento de los fondos complementarios de CDBG asignados a Louisiana para la recuperación, sean invertidos en programas que apoyen directamente a dichas familias. Por consiguiente, la mayor parte de los fondos será para las familias con ingresos moderados y bajos.

En caso de que las agencias federales soliciten cambios a la Enmienda propuesta al Plan de Acción o que los costos del programa sobrepasen las previsiones y los fondos disponibles, Louisiana solicitará que se modifique la Enmienda Propuesta al Plan de Acción.

2. Ayuda a los Propietarios²

2.1 Visión General del Programa de Ayuda al Propietario

Luego de los Huracanes Katrina y Rita, un estimado de 123,000 hogares ocupados por sus propietarios fueron destruidos o sufrieron un daño severo, según FEMA. En respuesta a este desastre sin precedente, Louisiana utilizará \$3,551,600,000 de los fondos complementarios de recuperación de CDBG bajo PL 109-148 para asistir a los propietarios. Una cantidad adicional de \$1.17 mil millones de los fondos del Programa de subsidio de mitigación de riesgo de FEMA ayudará a los propietarios. El presupuesto total de alojamiento incluyendo la administración es presentado en la Figura 1.

El propósito de la Ruta a Casa es de reconstruir las comunidades impactadas de Louisiana. Las comunidades devastadas serán plagadas por hogares abandonados, títulos de terrenos nublados y desinversión sin una gran parte de la ayuda financiera no es proporcionada a los propietarios de viviendas como compensación por sus pérdidas y como incentivos para los propietarios para que se queden en las áreas afectadas. Es así que los paquetes de Ayuda financiera y técnica más comprensivos estarán disponibles para aquellos propietarios de viviendas antes de Katrina y Rita, que hicieron el esfuerzo y tomaron el riesgo de regresar e interpretar un papel en la reconstrucción de Louisiana. Las actividades de ayuda a los propietarios de viviendas consisten en lo siguiente:

- Los fondos concedidos a los propietarios como (i) compensación otorgada por pérdidas, sin limitaciones en relación a sus ingresos y la compensación adicional de préstamos asequibles de compensación para los propietarios elegibles (o sea,

² Para el propósito de esta Enmienda al Plan de Acción, las palabras propietario, propietario de vivienda y ocupante-propietario son utilizadas indistintamente.

aquellos cuyos ingresos sean inferiores o iguales al 80% de los ingresos promedio para el área afectada); o (ii) pago por la adquisición de sus hogares por el Estado (Programas “Compra total/Traslado” o “Venta”). Los propietarios de viviendas pueden elegir cómo desean recibir su Ayuda (es decir, ya sea como compensación por sus pérdidas si eligen quedarse con su casa o como pago por la venta de sus hogares al Estado). Luego de algunas retenciones, el propietario puede decidir sobre la mejor manera de utilizar los fondos otorgados, según sea permitido por la ley Estatal y Federal, sobre como sobrellevar la situación de recuperación a su desastre personal.

- El Estado solicitará que los propietarios que decidan quedarse con su casa, permitan que se apliquen convenios. Los convenios aseguran que el propietario regrese a su vecindario y que ayude a reconstruir la comunidad solicitando la estadía del propietario por tres años. Los convenios ayudan también a asegurar que los hogares sean más resistentes a las tormentas al solicitar que la vivienda ocupada respete los códigos locales, que sea elevada si es requerido para respetar las últimas indicaciones de elevación para evitar inundaciones de FEMA y que la vivienda esté asegurada contra riesgos. Los convenios no requieren que los fondos del programa sean utilizados para respetar estas condiciones.
- Para asegurar que los objetivos de la *Ruta a Casa* sean alcanzados y los convenios respetados, el Estado ha trabajado con prestamistas para que les otorguen su consentimiento para subordinar las hipotecas relacionadas con los convenios. Un propietario debe de esperar que el prestamista de la primera hipoteca, en cambio de la subordinación de la relación de hipoteca, pida que los pagos recibidos por el propietario, sean depositados en una cuenta conjunta. El propietario y el prestamista de la primera hipoteca podrán administrar conjuntamente los fondos de la cuenta.
- Un propietario sin hipoteca que decida no vender su hogar al Estado, firmará también los convenios para asegurar que las condiciones del programa sean respetadas. Los pagos pueden ser realizados a dichos propietarios por el Estado en plazos para asegurar el cumplimiento de los convenios.
- Un propietario puede elegir utilizar los fondos recibidos para trasladarse a otro hogar dentro del Estado o para mudarse fuera del mismo, pero el pago otorgado será menor que el pago disponible si el propietario decide quedarse y reinvertir en el Estado.

2.2 Elegibilidad a la Ayuda al propietario

Para ser elegible por el Programa de Ayuda al Propietario de la *Ruta a Casa*:

- El propietario debe de ser capaz de probar que poseía y ocupaba la propiedad como residencia principal en el momento de los desastres de Katrina y Rita, antes del 29 de agosto de 2005;

- La vivienda debe de estar compuesta por una estructura de una sola unidad o de unidad doble. Si el Programa de Ayuda al Propietario es elegido, la estructura total de la unidad doble servirá como base para el cálculo de Ayuda hasta el límite del programa de \$150,000. Para estructuras de varias unidades, o sea de más de una unidad doble, si el propietario elige el Programa de Ayuda al Propietario, los fondos disponibles alcanzan los \$150,000, pero se basará únicamente en los daños y en el valor de *la unidad en la que residía el propietario*. Sino, El propietario ocupante puede elegir el Programa de Reparación de la Pequeña Propiedad en alquiler; y
- El propietario debe de haberse registrado a la Ayuda Individual de FEMA y FEMA debe de haber clasificado la vivienda como “destruida” o con daños “serios”. En algunos casos, es posible que FEMA no consiga notificar al propietario sobre la clasificación de su hogar o puede que FEMA declare un hogar con tales daños no elegible para la Ayuda de reparación de vivienda de FEMA ya que la vivienda estaba protegida por un seguro. Estos propietarios podrían ser elegibles para la Ayuda si el daño en sus viviendas corresponde a la clasificación de FEMA de “destruida” o con daños “serios” según sea verificado por el Estado a través de medios alternos.

Los solicitantes deben de cumplir con todos los requisitos aquí arriba presentados para recibir la Ayuda. Los propietarios que crean haber sufrido un daño mayor o severo, pero que no califican para la Ayuda de FEMA podrán apelar su elegibilidad para los beneficios de la Ruta a Casa. Los propietarios que crean ser elegibles para el programa son bienvenidos a registrarse al registro de *la Ruta a Casa* en www.LouisianaRebuilds.info o llamando al 1-888-ROAD-2-LA.

Durante el proceso de revisión de solicitudes a *la Ruta a Casa*, la LRA tendrá información disponible sobre las preferencias de propietarios en quedarse con sus hogares o de trasladarse para que las elecciones puedan informar a los procesos de planificación local. En áreas en las que una gran proporción de propietarios eligen no quedarse en un área, estado o local, las autoridades pueden limitar el uso de la Ayuda únicamente con la compra de las propiedades.

2.3 Condiciones para Recibir la Ayuda al Propietario de *la Ruta a Casa*

Para alcanzar el objetivo del Estado de resucitar las comunidades dañadas, la LRA propone promover la inversión en Louisiana. Se solicitará al propietario que pruebe su compromiso con el Estado firmando acuerdos y convenios que lo comprometen para asegurar que los objetivos del Programa *la Ruta a Casa* sean alcanzados. Los acuerdos y compromisos del programa incluyen, pero no están limitados a asegurados:

- Una vivienda ocupada que respete las condiciones legales bajo el Código de Construcción Uniforme del Estado,³ cumple con los códigos locales de la zona y si se encuentra localizada en una zona especial de riesgo de inundaciones, cumple con las últimas indicaciones disponibles de FEMA sobre la base de elevaciones de inundaciones, a menos que excepciones sean concedidas por la LRA basadas en alternativas razonables en las que la seguridad no es minimizada;⁴
- En caso de quedarse en el estado, la vivienda deberá ser ocupada por el propietario durante al menos tres años después de haber recibido los fondos de *la Ruta a Casa* y ser la vivienda principal del propietario;
- La vivienda será cubierta por un seguro de vivienda para riesgo;
- La vivienda será cubierta por un seguro contra inundaciones si ha estado inundada o se encuentra en una zona especial de riesgo de inundaciones;
- Los reclamos por la falta de pago o por pagos pendientes del seguro y otros reembolsos que puedan duplicar los beneficios del programa serán subrogados para *la Ruta a Casa*; y

El propietario que solicite el programa debe de estar dispuesto a:

- Firmar un documento que permita que la información dada a FEMA sea verificada por *La Ruta a Casa*;
- Estar de acuerdo con la verificación de su estatuto de propiedad, el monto del desastre relacionado con el daño a la propiedad y el valor previo a la tormenta;
- Jurar la veracidad y presentar la totalidad de la información entregada a *la Ruta a Casa* bajo castigo de la ley;
- En caso de vender la propiedad al Estado y que la vivienda no tenga un valor histórico o no esté salvaguardada (de forma que pueda ser determinada por *la Ruta a Casa*), estar de acuerdo en trasladar la propiedad como un sitio despejado. Si la propiedad no es despejada, el costo de demolición y/o eliminación de la vivienda del sitio puede ser deducido de la venta de la vivienda por el propietario al Estado, antes del pago de la misma al propietario. NOTA: Los Cuerpos Armados de Ingenieros y FEMA aportan Ayuda para despejar y se insta a los propietarios a aprovechar los recursos para evitar deducciones de los beneficios de *la Ruta a Casa*.

Los propietarios que no cumplan todos los requisitos del programa no podrán recibir beneficios o es posible que se les solicite que devuelvan toda o parte de la compensación recibida al Programa de *la Ruta a Casa*.

³ Un cierto número de comunidades no ha adoptado o implementado el Código de Construcción Uniforme del Estado. Según el compromiso del Estado en reconstruir comunidades más fuertes y seguras, la Ayuda a los propietarios proporcionada por la Ruta a Casa estará sujeta al refuerzo de un cumplimiento individual con todos los requisitos legales bajo el código.

⁴ La ley Federal y Estatal puede solicitar que los hogares de los distritos históricos cumplan estándares adicionales.

2.4 Montos y Formas de la Ayuda al Propietario

2.4.1 Ayuda Máxima

La ayuda financiera máxima de todos los recursos del Programa para los propietarios ocupantes es de hasta \$150,000. El límite propuesto asume que las estimaciones de solicitud posible de ayuda derivan de que los datos de el HUD, FEMA y SBA sean exactos. Si la solicitud de fondos sobrepasa las estimaciones, la cantidad máxima de ayuda financiera por hogar puede ser reducida.

Aunque es la intención del programa que los propietarios tengan recursos suficientes para regresar a un hogar, no todos los propietarios tienen derecho a la cantidad máxima de ayuda financiera. En muchos casos, la Ruta a Casa no otorgará el 100% de los recursos que necesita el propietario para recuperarse de las pérdidas resultantes del Huracán Rita o del Huracán Katrina. Esto es cierto por muchas razones, como el hecho que la ayuda es limitada a \$150,000, los costos de trabajo y de material en Louisiana son muy altos y la ayuda es reducida por cualquier seguro de riesgo, seguro contra inundaciones, los beneficios de FEMA y otros pagos de compensación recibidos por el propietario por las pérdidas ocasionadas por el Huracán Katrina y el Huracán Rita.⁵

Note que la *Ruta a Casa* no es un programa de derecho y no puede exceder su presupuesto. Si los costos exceden los presupuestos previstos, la ayuda otorgada a los propietarios tendrá que ser reducida y es posible que el Programa requiera prorratear los beneficios a todos los propietarios.

2.4.2 Ayuda financiera a los Propietarios – Visión General

El Programa otorgará una compensación a tres tipos de propietarios:

- Propietarios que deseen quedarse con sus casas (a los cuales nos referiremos como “quedarse”)
- Propietarios que deseen vender la vivienda que ocupaban hasta la fecha de las tormentas, pero que siguen siendo propietarios en Louisiana (a los cuales nos referiremos como “compra/traslado”)
- Propietarios que deseen vender la vivienda que ocupaban hasta la fecha de las tormentas y ya sea que se mudaron del estado o que se quedaron dentro del estado pero como arrendatarios (a los cuales nos referiremos como “venta”).

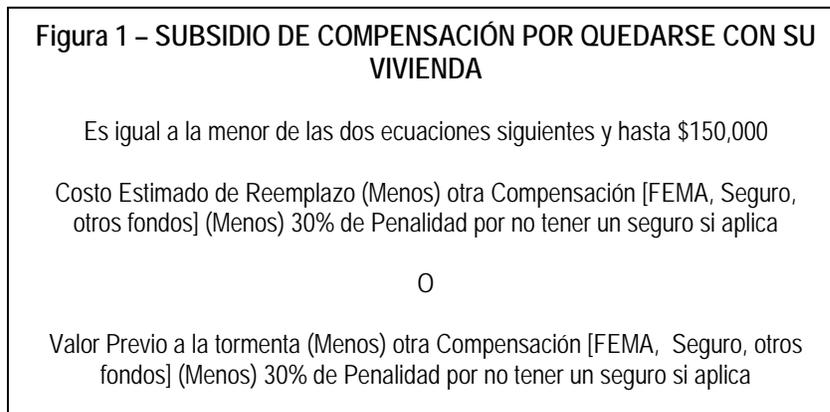
La compensación es otorgada en intercambio de la aceptación de acuerdos legales descritos en la sección 2.3. Los propietarios que deseen quedarse con su hogar o recibir una compra/traslado serán elegibles para la compensación calculada en tres tercios.

⁵ La reducción de los beneficios de la *Ruta a Casa* por el monto de la compensación recibido de otras Fuentes es un requisito impuesto por los fundadores federales para eliminar la duplicación de los beneficios.

- Un subsidio de compensación para cubrir las pérdidas no aseguradas y no compensadas por el propietario tras el Huracán Katrina o el Huracán Rita.
- Un subsidio de mitigación de riesgo⁶; y
- Un préstamo asequible de compensación adicional para los propietarios con acceso limitado a capital privado (aquellos con ingresos de o menores a 80% de los ingresos promedio), que será condonado por un período de años.

El cálculo de los pagos de compensación toman en cuenta el costo del reemplazo del alojamiento, el valor de una vivienda previo a la tormenta y otros pagos recibidos por el propietario como compensación por sus pérdidas. Además, para aquellos propietarios que no poseían el tipo de seguro requerido para la vivienda (por ejemplo, aquellos que vivían en una zona de inundaciones pero que no tenían un seguro contra inundaciones), el subsidio de compensación será reducido en un 30%.

La Figura 1 muestra un resumen de los cálculos básicos que el Estado utilizará para determinar los beneficios de compensación. **El Anexo 2** muestra ejemplos de cómo propietarios de vivienda hipotéticos pueden ser ayudados.



Determinación del Costo de Reemplazo del Alojamiento

Es una política del Estado que los participantes al Programa de Ayuda de la *Ruta a Casa* merecen un estimado justo e independiente del costo de los daños causados por las tormentas sin tomar en cuenta la causa del daño. Es así que el programa de la *Ruta a Casa* se reserve el derecho de utilizar las estimaciones de daños preparados por otros como FEMA; la Administración de Pequeños Negocios y las compañías de seguros en donde estas estimaciones son confiables.

⁶ Los subsidios de mitigación de riesgo están generalmente disponibles para pagar los costos de la elevación para así respetar las Elevaciones aconsejadas de base para evitar Inundaciones y para medidas de mitigación post-reparación. La *Ruta a Casa* establecerá las mensualidades máximas por actividades de mitigación antes de la implementación del programa basada en la disponibilidad de los recursos.

2.4.4 Venta

Los propietarios pueden elegir trasladarse fuera de Louisiana y vender su propiedad al Estado. En tal caso, el Estado compensará al propietario por la cantidad menor del costo estimado de reemplazo, menos seguro y los fondos de reparación de FEMA. **La Figura 3** muestra un resumen de los cálculos básicos que el Estado utilizará para determinar los beneficios de compensación. **El Anexo 2** muestra ejemplos de como se puede ayudar a propietarios hipotéticos.

<p style="text-align: center;">Figura 3 – SUBSIDIO DE COMPENSACION POR VENTA</p> <p style="text-align: center;">Es igual a la menor de las dos ecuaciones siguientes y hasta \$150,000</p> <p style="text-align: center;">Costo estimado de Reemplazo (Menos) otra Compensación [FEMA, Seguro, otros fondos] (Menos) 30% de Penalidad por no tener seguro si aplica</p> <p style="text-align: center;">0</p> <p style="text-align: center;">60% del valor previo a la tormenta (Menos) otra Compensación [FEMA, Seguro, otros fondos] (Menos) 30% de Penalidad por no tener seguro si aplica</p>

2.5 Reconstrucción de la Propiedad Comprada

La Corporación no lucrativa de la *Ruta a Casa* tendrá el título de las propiedades compradas por el Programa de Ayuda al Propietario de la *Ruta a Casa*. Las propiedades compradas por el programa y que están en la posesión de la Corporación de la *Ruta a Casa* serán reconstruidas y regresadas al mercado o preservadas como espacios verdes de conformidad con los planes de uso del terreno local y la dirección. Según el objetivo principal del Programa de Ayuda al Propietario, el terreno comprado no será dejado para que se deteriore ni sin reparación.

La Corporación de la *Ruta a Casa* trabajará con los gobiernos locales y las parroquias para decidir sobre la disposición de las propiedades compradas. Al trabajar con los gobiernos locales y las parroquias, la Corporación de la *Ruta a Casa* podrá, entre otras cosas:

- *Desarrollar* las propiedades reuniendo las propiedades para la reconstrucción, ofreciéndolas en subastas y supervisando la reconstrucción de la propiedad de conformidad con los planes locales y regionales que fueron aprobados por la LRA y la dirección del uso de la tierra designada por la LRA. Toda ganancia derivada de la venta de dichas propiedades que exceda los gastos asociados a la reconstrucción de la propiedad representarán un ingreso para el programa y serán utilizadas para financiar las actividades elegibles de CDBG.
- *Transferir* propiedades del estado a una agencia local de reconstrucción tras la aprobación de la LRA de los planes de reconstrucción que toman en cuenta las indicaciones de uso del terreno local. La agencia local reunirá las propiedades,

las propondrá para reconstrucción en subastas competitivas y supervisará la reconstrucción de la propiedad. Toda ganancia derivada de la venta de dichas propiedades que exceda los gastos asociados a la reconstrucción de la propiedad representarán un ingreso para el programa y serán utilizadas para financiar las actividades elegibles de CDBG.

- *Mantenimiento* de las propiedades como espacios verdes tras la decisión de las autoridades locales de transferir las propiedades a una agencia local de gestión de tierras apropiada que se ocupará y las mantendrá.

La LRA ha apoyado los descubrimientos y las recomendaciones del Instituto Americano de Arquitectos y la Asociación Americana de Planificación en la planificación de una conferencia realizada a favor de la LRA en noviembre de 2005. De conformidad con dichas recomendaciones, para las propiedades que sean adquiridas por el Programa de Ayuda al Propietario de la *Ruta a Casa* u otros terrenos reunidos por el estado para su reconstrucción, el Estado asegurará que el 25% de las propiedades sean utilizadas para alojamientos asequibles según las indicaciones del HUD para el Programa HOGAR (HOME).

Ya sea que las propiedades sean manejadas por una agencia estatal o por una entidad local de reconstrucción, las propiedades adquiridas por el Programa de la *Ruta a Casa* u otros programas de reunión de terrenos, deben de conservar los requisitos de asequibilidad definidos por este programa después de su transferencia. El Estado deberá supervisar las propiedades para asegurarse de que los requisitos sean cumplidos y mantenidos.

La LRA reconoce el potencial por un regreso significativo de la inversión en la reconstrucción de la propiedad, un escenario demostrado con investigación en un informe reciente del Grupo Gerson Lehrman. La LRA se compromete a reinvertir estas ganancias en las actividades de reconstrucción de la comunidad ya apoyadas por los fondos de recuperación complementarios de CDBG designados a través de programas del estado, incluyendo la *Ruta a Casa*. Las prioridades de los fondos reciclados incluirán la restauración del alojamiento, alojamiento asequible para propietarios o arrendatarios, mejoras en la infraestructura y actividades de desarrollo económico diseñadas para ayudar a recrear comunidades fuertes que estén estrechamente ligadas al tráfico, a los trabajos y a los servicios públicos.

2.6 Trato a los Propietarios con Circunstancias Especiales

Cesión: Tras el lanzamiento de la *Ruta a Casa*, el Estado permitirá que un propietario venda su propiedad en el mercado abierto y que ceda derechos al Programa de ayuda al nuevo comprador. Los subsidios cedidos requerirán que el nuevo comprador cumpla con los mismos requisitos que el propietario original tenía que cumplir para calificar y recibir la ayuda bajo el Programa.

Muerte o Enfermedad de un Propietario Elegible: Algunos propietarios han muerto desde las tormentas. En tal caso, un heredero con posesión legal de la propiedad bajo la ley aplicable, será elegible para la ayuda al propietario en lugar del propietario fallecido. En caso de que un propietario esté incapacitado por enfermedad o por debilidad, cualquier persona legalmente autorizada para actuar en su nombre, como por ejemplo que posea un poder, es elegible para aplicar a la ayuda en nombre del propietario.

Si un propietario que ha recibido la ayuda de la *Ruta a Casa* muere después de haber recibido la ayuda y firmó los acuerdos legales requeridos que lo comprometen a asegurar el cumplimiento de los requisitos del Programa, los acuerdos continuarán a aplicarse a la propiedad.

Los propietarios-ocupantes que ya hayan vendido su residencia principal: Algunos propietarios pueden haber elegido vender sus viviendas antes del lanzamiento del Programa de Ayuda al propietario de la *Ruta a Casa*. Es el objetivo de la *Ruta a Casa* el asegurar que las propiedades dañadas que califiquen al Programa de Ayuda al Propietario no se dejen deterioradas ni sin reconstruir. Si los objetivos de desarrollo del Programa son alcanzados para la propiedad dañada y un propietario puede demostrar que sigue en una situación de pérdida tras la venta de la propiedad dañada a otra persona, este propietario puede recibir ayuda del Programa para compensar los gastos restantes según los requisitos del Programa.

Propietarios que han recibido otra ayuda: Las políticas serán establecidas para descontar montos de compensación por cualquier subsidio de agencias gubernamentales que puedan haber sido recibidos por un propietario con este fin. Según el estatuto federal, la ayuda de la *Ruta a Casa* debe de ser utilizada para devolver cualquier préstamo de la Pequeña Administración de Negocios (SBA por sus iniciales en inglés) que un propietario haya recibido como compensación por las mismas pérdidas.

Propietarios de Casas Móviles: Para calificar para la ayuda al propietario, el propietario de la vivienda fabricada o móvil debe también ser propietario del terreno en el que se localizaba la vivienda dañada.

Cualquier propietario puede apelar la decisión relacionada con la elegibilidad, las valoraciones de los daños, la cantidad de ayuda y los subsidios de compensación realizados por el programa.

2.7 Cuentas para la recepción de los fondos

El estado empleará a un agente que desembolse la compensación a los propietarios que decidan quedarse con sus propiedades. El agente se asegurará de que los acuerdos legales sean firmados y los convenios registrados. Los pagos de compensación pueden ser efectuados al propietario (i) por pago a una cuenta conjunta (entre el propietario y el prestamista de la primera hipoteca en caso de que un

prestamista esté involucrado); o (ii) en una base periódica como evidencia del cumplimiento de los requisitos del programa que sea presentada al Estado por el propietario u otros, en la que un prestamista de primera hipoteca no está involucrado. El administrador del Programa o su agente designado coordinará la realización de los documentos por el propietario según sea necesario o requerido por el Programa para recibir los pagos y para asegurarse de que los requisitos del Programa sean respetados.

Si el propietario decide vender su propiedad al Estado, los fondos pueden ser pagados a un agente (por ej: una compañía de seguros autorizada o un abogado con permiso en Louisiana que actúe como agente titular o agente de cierre de la transacción), que desembolsará los fondos bajo la instrucción separada del Estado y de conformidad con una declaración de cierre u otra declaración de desembolso aprobada por el Estado, para asegurar que la hipoteca existente y otros lazos sean pagados y satisfechos durante o después del cierre en relación a la propiedad comprada por el Estado y para asegurar que los requisitos del Programa se cumplan en relación a dicho propietario.

2.8 Centros de Ayuda al Propietario – Proceso para recibir ayuda

Louisiana ha iniciado un Centro de Llamado para permitir a los propietarios elegibles indicar su interés en recibir ayuda. El Centro de Llamado es el primer paso de lo que será una campaña agresiva para solicitar las aplicaciones a los Programas de Ayuda al Propietario de la *Ruta a Casa*.

Para abrir líneas de contacto entre los residentes desplazados de Louisiana y la *Ruta a Casa*, los ciudadanos pueden registrar información clave sobre sus viviendas dañadas llamando al 1-888-ROAD-2-LA (888-762-3252; TTY 1-800-566-4224) para presentar dichos datos al registro del Estado o registrarlo en el portal web - www.LouisianaRebuilds.info. Este registro se refiere únicamente a las viviendas que estaban ocupadas por sus propietarios y dañadas por los huracanes Katrina o Rita. Los registrados que llamen a la *Ruta a Casa* o que entren a www.LouisianaRebuilds.info tendrán que dar información importante incluyendo el nombre del residente, la dirección actual y la localización de la vivienda afectada, números de teléfono, información sobre la hipoteca, el estatuto de cualquier acuerdo de seguro y cualquier aplicación o ayuda de FEMA o de la Asociación Americana de Pequeños Negocios (SBA por sus siglas en inglés).

Cuando el programa comience, los propietarios elegibles serán notificados por correo postal, correo electrónico y/o teléfono sobre la oportunidad de aplicar a la ayuda. La información sobre los programas de financiamiento y servicios de consultoría serán publicados en sitios web públicos así como transmitidos por otras fuentes como los Centros de Ayuda al Alojamiento que estarán establecidos en varios lugares.

<p>El Programa no publicará formularios de aplicación ni descripciones detalladas del proceso de recepción de ayuda hasta que el período de comentarios haya terminado y que el Estado de Louisiana haya determinado el monto de fondos federales disponibles para todos los programas de recuperación.</p>

La mayoría de propietarios tendrán que sobrepasar obstáculos como negociar acuerdos de seguro, ocuparse de problemas de hipoteca, entender las implicaciones de los nuevos mapas de inundaciones y lidiar con contratistas de construcción durante la reconstrucción. Un propietario tendrá que tomar decisiones sobre ya sea aceptar la compensación por las pérdidas, aceptar una compra y traslado o vender y trasladarse fuera de Louisiana. Si un propietario no ha podido regresar a la comunidad, necesitará probablemente ayuda para encontrar un alojamiento temporal para vivir durante el proceso. Mientras que algunos propietario pueden sobrepasar estas barreras solos, muchos propietarios necesitarán consultores expertos y de confianza además de recibir ayuda financiera.

Para responder a estas necesidades, el programa de la *Ruta a Casa* establecerá Centros de Ayuda al Alojamiento en los que los propietarios pueden aplicar a la ayuda y tener acceso a servicios de consultoría. Los consultores proporcionarán información que ayudará al propietario a:

- Aplicar a la ayuda;
- Evaluar su situación de recuperación de desastre personal;
- Lidiar con problemas de hipoteca y refinanciamiento;
- Seleccionar proveedores de servicios profesionales como inspectores de vivienda, arquitectos, supervisores (para viviendas de reemplazo) para diseñar y preparar a la reparación o al reemplazo de las viviendas;
- Tomar decisiones informadas sobre la selección de contratistas de reparación, constructores de viviendas y empresas de fabricación de alojamiento; y
- Obtener asesoría sobre un alojamiento justo y protecciones contra discriminaciones de alojamiento.

Los Centros de Ayuda al Alojamiento ayudarán a mitigar un posible malentendido y abuso ofreciendo relaciones estándar, estructuradas y guiadas entre los propietarios y los proveedores de servicio. Además, los Centros de Ayuda al Alojamiento mantendrán registros sobre los proveedores de servicio profesionales y los contratistas de construcción.

Una empresa seleccionada por el Estado a través de una competencia dirigirá los Centros de Ayuda al Alojamiento. Los centros estarán compuestos por los empleados del contratista y pueden incluir personal y ayuda de organizaciones no lucrativas especializadas en servicios de consultoría a los propietarios.

ANEXO 2
EJEMPLO DE CÁLCULO DE BENEFICIO

CASO 1 – PAREJA RETIRADA ASEGURADA

Una pareja de adultos mayores dueña de una vivienda con un valor previo a la tormenta de \$120,000. Su hogar fue severamente dañado y el costo estimado para reemplazar el alojamiento es de \$140,000, todavía tienen \$80,000 en pérdidas no compensadas del valor previo a la tormenta. Su hipoteca vence hasta dentro de 8 años y los pagos mensuales son bajos. Cuáles son sus opciones bajo el Plan de Alojamiento de la Ruta a Casa?

Resumen del Propietario

Valor previo a la tormenta:	\$120,000
Costo Estimado para reemplazar la vivienda:	\$140,000
Seguro:	\$40,000
Ayuda FEMA:	\$0
Monto para elevar la vivienda y respetar el ABFE:	\$40,000

¿Y si la pareja 1 desea quedarse con su casa?

Opción 1: Subsidio de Compensación

Costos no compensados de reemplazo: (\$140,000-\$40,000)	= \$100,000
Pérdida de valor no compensada: (\$120,000-\$40,000)	= \$80,000
Subsidio inferior o igual a \$150,000	= \$80,000
Monto de mitigación (hasta de \$30,000):	= \$30,000
AYUDA TOTAL	= \$110,000

¿Y si la pareja 1 desea vender su vivienda y comprar otra en el Estado?

Opción 2: Traslado

Costos no compensados de reemplazo: (\$140,000-\$40,000)	= \$100,000
Pérdida de valor no compensada: (\$120,000-\$40,000)	= \$80,000
Subsidio inferior o igual a \$150,000	= \$80,000
Monto de mitigación (hasta de \$30,000):	= No requerido
AYUDA TOTAL	= \$80,000

La pareja 1 no recibirá forzosamente los \$80,000 ya que tendrán que pagar la hipoteca y otras deudas de su vivienda en el momento del acuerdo. Pueden ser elegibles para una ayuda de mitigación adicional si su nueva vivienda necesita una elevación o medidas de mitigación individuales.

¿Y si la pareja 1 desea vender su vivienda y mudarse fuera de Louisiana?

Opción 3: Vender (Inferior a los Costos no compensados de reemplazo o pérdida del valor no compensada o 60% del valor previo a la tormenta menos otra Compensación)

Inferior a los costos no compensados de reemplazo o	
Pérdida del valor no compensada	= \$80,000
60% del valor previo a la tormenta	= \$72,000
(Menos otra compensación)	- (\$ 40,000)
Base del Valor previo a la tormenta	= \$32,000
AYUDA TOTAL	= \$32,000

CASO 2 – FAMILIA ASEGURADA

Una familia compró su hogar hace 15 años. La vivienda se ha apreciado en valor y la familia ha aumentado su póliza de seguro en el transcurso de los años pero no lo suficiente para pagar todos los costos de reemplazo provocados por los daños ocurridos. El daño a la propiedad fue significativo pero muy por debajo de los costos de reemplazo. El valor previo a la tormenta es de \$400,000 y los costos estimados de reparaciones son de \$200,000. La póliza de seguro del propietario pagó \$130,000 por los costos de reparación. La propiedad se encuentra en un área que necesita una elevación que respete el ABFE.

Resumen del Propietario

Valor previo a la tormenta:	\$400,000
Costo Estimado para reemplazar la vivienda:	\$200,000
Seguro:	\$130,000
Ayuda FEMA:	\$0
Monto para elevar la vivienda y respetar el ABFE:	\$0

¿Y si la familia 2 desea quedarse con su casa?

Opción 1: Subsidio de Compensación

Costos no compensados de reemplazo: (\$200,000-\$130,000)	= \$70,000
Pérdida del valor no compensada: (\$400,000-\$130,000)	= \$270,000
Subsidio inferior o igual a \$150,000	= \$70,000
Monto de mitigación:	= N/A
AYUDA TOTAL	= \$70,000

¿Y si la familia 2 desea vender su vivienda y comprar otra en el Estado?

Opción 2: Traslado

Costos no compensados de reemplazo: (\$200,000-\$130,000)	= \$70,000
Pérdida del valor no compensada: (\$400,000-\$130,000)	= \$270,000
Subsidio inferior o igual a \$150,000	= \$70,000
Monto de mitigación	= N/A
AYUDA TOTAL	= \$70,000

¿Y si la familia 2 desea vender su vivienda y mudarse fuera de Louisiana?

Opción 3: Vender (Inferior a los Costos no compensados de reemplazo o pérdida del valor no compensada o 60% del valor previo a la tormenta menos otra Compensación)

Inferior a los costos no compensados de reemplazo o Pérdida del valor no compensada	= \$70,000
60% del valor previo a la tormenta	= \$240,000
(Menos otra compensación)	= <u>-\$130,000</u>
Base del Valor previo a la tormenta	= \$110,000
AYUDA TOTAL	= \$70,000

CASE 3 – PROPIETARIO DE BAJOS INGRESOS Y PADRE/MADRE SOLTERO(A)

Este propietario compró una vivienda hace varios años. El valor de la propiedad es de \$50,000 y sufrió daños graves durante la tormenta. El costo estimado de reparaciones es de \$70,000. FEMA otorgó \$10,000 en beneficios y el seguro pagó únicamente \$1,000. La propiedad no se encuentra en un área que necesite una elevación según ABFE. El propietario tiene ingresos inferiores al 80% de los ingresos promedio y no puede obtener un financiamiento convencional y es entonces elegible para un préstamo de compensación asequible.

Resumen del Propietario

Valor previo a la tormenta:	\$50,000
Costo Estimado para reemplazar la vivienda:	\$70,000
Seguro:	\$1,000
Ayuda FEMA:	\$10,000
Monto para elevar la vivienda y respetar el ABFE:	\$0

¿Y si el propietario 3 desea quedarse con su casa?

Opción 1: Subsidio de Compensación

Costos no compensados de reemplazo: (\$70,000-\$11,000)	= \$59,000
Pérdida del valor no compensada: (\$50,000-\$11,000)	= \$39,000
Subsidio inferior o igual a \$150,000	= \$39,000
Monto de mitigación:	= N/A
SUBSIDIO DE COMPENSACIÓN TOTAL	= \$39,000

Préstamo de Compensación

Monto de la Ruta a Casa disponible después del Subsidio	= \$111,000
Costos estimados de reemplazo	= \$70,000
(Menos otra compensación)	- <u>(\$11,000)</u>
(Menos el subsidio de compensación)	- <u>(\$39,000)</u>
Límite	= \$20,000
Préstamo de Compensación = Inferior de la Ruta a Casa	
Balance o Límite	= \$20,000
AYUDA TOTAL (PRÉSTAMO + SUBSIDIO)	= \$59,000

¿Y si el propietario desea vender su vivienda y comprar otra valorada en \$70,00 en el Estado?

Opción 2: Traslado

Costos no compensados de reemplazo: (\$70,000-\$11,000)	= \$59,000
Pérdida del valor no compensada: (\$50,000-\$11,000)	= \$39,000
Subsidio inferior o igual a \$150,000	= \$39,000
Monto de mitigación	= N/A
AYUDA TOTAL	= \$39,000

Préstamo de Compensación

Monto de la Ruta a Casa disponible después del Subsidio	= \$111,000
Valor Valorado de reemplazo de la vivienda	= \$70,000
(Menos otra compensación)	- <u>(\$11,000)</u>
(Menos el subsidio de compensación)	- <u>(\$39,000)</u>
Límite	= \$20,000
Préstamo de Compensación = Inferior de la Ruta a Casa	
Balance o Límite	= \$20,000
AYUDA TOTAL (PRÉSTAMO + SUBSIDIO)	= \$59,000

¿Y si el propietario 3 desea vender su vivienda y mudarse fuera de Louisiana?

Opción 3: Vender (Inferior a los Costos no compensados de reemplazo o pérdida del valor no compensada o 60% del valor previo a la tormenta menos otra Compensación)

Inferior a los costos no compensados de reemplazo o	
Pérdida del valor no compensada: (\$70,000-\$11,000)	= \$59,000
60% del valor previo a la tormenta	= \$30,000
(Menos otra compensación)	- <u>(\$11,000)</u>

Base del Valor previo a la tormenta
AYUDA TOTAL

= \$19,000
= \$19,000